TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZ. CIVILE

Fall. 208/2011

G.D. Dott.ssa Loredana FERRARA

*****

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

DI COMPENDIO IMMOBILIARE

*****

Il Curatore Dott. Federico TOLEDO

Premesso

che con decreto reso in data 26.10.2026 ex art. 41 e 104 ter, comma 7, legge fallimentare, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato la curatela ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 legge fallimentare per la vendita di beni immobili

AVVISA

che il giorno **02.02.2027, alle ore 11.00**, si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** dei beni immobili del Fallimento in epigrafe di seguito descritti.

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 01.02.2027;

(b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte che ha presentato;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

La vendita è relativa a quattro unità (in vendita in quattro distinti lotti) che afferiscono ai piani terra e primo di un piccolo manufatto sito nel Comune di Casoria (NA) alla Via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, caratterizzato altresì dalla presenza di una corte posteriore, censita come bene comune, cui si accede da un passaggio/androne laterale con ingresso carrabile dalla medesima via Adige, e presso la quale insiste un manufatto terraneo, impiegato come deposito, privo di identificativo catastale. Attesa tale ultima circostanza, anche il piccolo manufatto terraneo, con accesso dalla corte, conserverà un carattere comune alle quattro unità del fabbricato, al pari dell'androne/passaggio laterale e della stessa corte. Comune è altresì la scala interna, con accesso dal civico n. 14 della citata via Adige, che disimpegna le quattro unità nonché il soprastante lastrico solare. Quest'ultimo, però,

resta escluso dal novero dei lotti e, dunque, della presente vendita, perché autonomamente censito (sub 5 della p.lla 1293) e di proprietà di soggetto estraneo al fallimento.

L'accesso pedonale al piccolo fabbricato avviene dal civico n. 14 della detta via Adige ove un portoncino ligneo immette nella scala interna comune che disimpegna le quattro unità di cui lo stesso si compone: due al piano terra/rialzato e due al piano primo. La scala conduce altresì al lastrico di copertura che, come già riportato, è autonomamente censito (sub 5 della p.lla 1293) e di proprietà esclusiva di soggetto terzo. Solo l'unità terranea di cui al lotto 4 possiede altresì un accesso autonomo e diretto dalla strada, in corrispondenza del civico n. 15.

Il manufatto è dotato di un ulteriore accesso, ossia un varco carrabile al limitrofo civico n. 13, che immette in una corsia/androne che conduce alla corte posteriore. La corte, cui si accede solo da tale citato ingresso, è riportata in catasto come bene comune (sub 1 della p.lla 1293) e come tale verrà qui considerata. Si tratta di uno spazio pressoché rettangolare, pavimentato e delimitato, oltre che dal fronte posteriore del fabbricato, da una cinta muraria perimetrale con soprastante inferriata metallica. Nell'angolo sud-ovest della stessa è presente un piccolo manufatto terraneo, adibito a deposito con servizio, privo di autonomo identificativo catastale, non collegato in maniera diretta a nessuna delle quattro unità in vendita, risultando, di fatto, accessibile solo dalla corte. Tali circostanze, in virtù del principio di accessione, fanno sì che anche il manufatto terraneo sia inteso come comune a tutte le unità dello stabile di afferenza.

Il piccolo fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione; i solai sono in latero-cemento; il tamponamento esterno è in fodera di laterizi intonacati e tinteggiati con lambris in pietra naturale; le partizioni interne sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; la copertura è piana a lastrico, protetta da sistema di tenuta all'acqua.

L'involucro esterno versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale, altrettanto dicasi per tutte le parti comuni.

Il fabbricato non risulta costituito in condominio.

REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO

Il fabbricato di via Adige n. 14, composto dai quattro lotti in vendita, realizzato in assenza di titolo edilizio, è stato oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 724/1994 (prot. 7211 del 03/03/1995, pratica 8463), definita con il rilascio, da parte del Comune di Casoria, del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 437/2009 del 12/11/2009.

Dal confronto tra i grafici della sanatoria e lo stato attuale dei luoghi, illustrato in dettaglio nelle singole perizie di lotto, emerge per tutte le unità una sostanziale congruenza planovolumetrica, a fronte di difformità di modesta entità, riconducibili essenzialmente a diverse distribuzioni interne e all'assenza delle scale esterne di collegamento con la corte riportate nei grafici di progetto, che dovrebbero poter essere regolarizzate con le ordinarie procedure edilizie. Fa eccezione il solaio del mezzanino realizzato all'interno del locale laboratorio del Lotto 4, che riduce l'altezza utile a 2,30 m e che, non risultando conforme alle norme igienico-sanitarie e al regolamento edilizio comunale, andrà rimosso.

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dall'Esperto ing. Alba De Pascale, come da relazione di stima depositata il , alla quale l'avviso si riporta e fa completo riferimento.

CERTIFICAZIONI

Per tutti i lotti in vendita:

- Non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
- Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non risulta Licenza di agibilità/abitabilità dell'unità come del manufatto tutto di afferenza.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato successivamente edificato il fabbricato è pervenuto al fallito in virtù di donazione ricevuta dai genitori con atto rogato dal notaio Alfonso Fiorillo in data 14/05/1990, trascritto a Napoli 2 addì 24/05/1990 ai nn. 17637/13384. Successivamente, con atto del notaio Ciro Esposito, rep. 8836, del 10/06/2005, trascritto a Napoli 2 addì 01/07/2005 ai nn. 36848/21001, il fallito ha donato la piena proprietà del lastrico solare del fabbricato, censito con il sub 5 della p.lla 1293.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i lotti sono nella materiale disponibilità del fallito. All'atto della vendita il Giudice Delegato al fallimento emetterà ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., che verrà eseguito dal Curatore a spese della procedura.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di unità abitativa, composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni, nonché due balconi, afferente al piano primo di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 3, cat. A2;

L'unità oggetto del presente lotto si trova al piano primo del detto manufatto con accesso dalla porta di caposcala allocata sulla destra rispetto allo smonto della scala interna comune. Essa, nel rilevato assetto, risulta composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, connettivo, tre camere e due bagni. Afferiscono all'unità, sui fronti opposti, due balconi: l'uno con affaccio su via Adige e l'altro con affaccio sulla corte posteriore comune.

L'unità, dotata di finiture e dotazioni impiantistiche di buona qualità, si presenta in discreto stato conservativo generale.

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile e parato nonché gres ceramico per angolo cottura della cucina abitabile e bagni; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno, con specchiature in vetro, ed infissi esterni, invetriati, con telaio in alluminio ed elementi oscuranti integrati.

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene alcuna conformità; è fornita di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in buone condizioni di conservazione e funzionamento. Negli ambienti, infine, sono presenti unità di climatizzazione.

Confina con vano scale comune, unità stessa ditta sub 4, corte comune sub 1, via Adige.

VALORE D'ASTA: € 220.000,00 (Euro Duecentoventimila/00);

OFFERTA MINIMA: € 165.000,00 (Euro Centosessantacinquemila/00);

LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara: minimo Euro 3.000,00 (Euro tremila/00).

LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di unità abitativa, composta da soggiorno, cucina abitabile, due camere e bagno, nonché due balconi, afferente al piano primo di un piccolo fabbricato caratterizzato da due livelli fuori terra oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 4, cat. A/2

L'unità oggetto del presente lotto si trova al piano primo del detto manufatto con accesso dalla porta di caposcala allocata sulla sinistra rispetto allo smonto della scala interna comune. Essa, nel rilevato assetto, risulta composta da soggiorno, cucina abitabile, due camere, connettivo, ripostiglio e bagno. Afferiscono all'unità, sui fronti opposti, due balconi: l'uno, quello principale, con affaccio su via Adige e l'altro con affaccio sulla corte posteriore comune.

L'unità, dotata di finiture e dotazioni impiantistiche di buona qualità, si presenta in un discreto stato conservativo generale.

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile nonché gres ceramico per angolo cottura della cucina abitabile e bagni; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno, con specchiature in vetro, ed infissi esterni, invetriati, con telaio in alluminio ed elementi oscuranti integrati.

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene alcuna conformità; è fornita di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in buone condizioni di conservazione e funzionamento. Negli ambienti, infine, sono presenti unità di climatizzazione.

Confina con vano scale comune, unità stessa ditta sub 3, corte comune sub 1, via Adige.

VALORE D'ASTA: € 165.000,00 (Euro Centosessantacinquemila/00);

OFFERTA MINIMA: € 123.750,00 (Euro Centoventitremilasettecentocinquanta/00);

LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara: minimo Euro 2.000,00 (Euro duemila/00).

LOTTO TRE

Piena ed intera proprietà di unità abitativa, composta da soggiorno/cucina, camera, ripostiglio e due bagni, nonché un balconcino, afferente al piano terra (leggermente rialzato rispetto alla quota della strada) di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 6, cat. A/2.

L'unità oggetto del presente lotto si trova al piano terra del detto manufatto, invero ad una quota rialzata rispetto al livello della strada, con accesso dalla porta di caposcala allocata sulla destra rispetto allo smonto della prima rampa della scala interna comune. Essa, nel rilevato assetto, risulta composta da ampio soggiorno con angolo cucina/pranzo, camera da letto, ripostiglio/lavanderia, connettivo, due bagni e piccola cabina armadio. Afferisce all'unità, sul fronte posteriore, un balconcino realizzato in luogo di un pregresso ballatoio dotato di scaletta per l'accesso diretto alla corte comune. Tale accesso diretto, dunque, è oggi inibito e alla corte (con relativo deposito nell'angolo sud-ovest) si accede esclusivamente dalla strada attraverso androne e varco carrabile, pure da intendersi comuni, con ingresso dal civico n. 13 di via Adige.

L'unità, dotata di finiture e dotazioni impiantistiche di buona qualità, si presenta in discreto stato conservativo generale.

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile nonché gres ceramico per l'angolo cottura della zona giorno e bagni; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno, con specchiature in vetro, ed infissi esterni, invetriati, con telaio in alluminio ed elementi oscuranti integrati.

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene alcuna conformità; è priva di impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo di scaldino a gas. Gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in buone condizioni di conservazione e funzionamento. Negli ambienti, infine, sono presenti unità di climatizzazione.

Confina con vano scale comune, unità stessa ditta sub 7, corte comune sub 1, androne comune, via Adige.

VALORE D'ASTA: € 120.000,00 (Euro Centoventimila/00);

OFFERTA MINIMA: € 90.000,00 (Euro Novantamila/00);

LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara: minimo Euro 2.000,00 (Euro duemila/00).

LOTTO QUATTRO

Piena e intera proprietà di unità destinata a laboratorio/deposito, composta da zona di ingresso, ufficio, area deposito, locale laboratorio e servizio, afferente al piano terra di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 7, cat. C3.

L'unità oggetto del presente lotto si trova al piano terra del detto manufatto, con accesso tanto dall'interno di quest'ultimo, attraverso la porta di caposcala allocata sulla sinistra rispetto allo smonto della prima rampa di scala, quanto dall'esterno attraverso un varco di ingresso diretto dalla strada allocato in corrispondenza del civico n. 15 di via Adige. Tale ultimo accesso immette in un primo ambiente dal quale, sulla destra, si esce presso la scala interna del fabbricato, frontalmente, si accede ad un ufficio e, sulla sinistra, si giunge alla restante estensione dell'unità, composta da un'area deposito, un ambiente laboratorio con soprastante piccolo mezzanino e, sul fondo, un servizio igienico, organizzato con bagno e antibagno.

L'unità, dotata di finiture e dotazioni impiantistiche di mediocre qualità, si presenta comunque in un sufficiente stato conservativo generale, soprattutto considerandone la destinazione.

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile e pavimenti in piastrelle di gres; presso l'ufficio è presente, a terra, un laminato incollato sull'originario gres nonché un controsoffitto con elementi in fibra minerale; gli infissi interni sono in alluminio, analogamente quelli invetriati esterni. Il varco di accesso dall'esterno è altresì dotato di saracinesca metallica.

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene alcuna conformità. Relativamente al servizio igienico annesso, si rileva che gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in sufficienti condizioni di conservazione e funzionamento. Nell'ufficio è presente una unità di climatizzazione.

Confina con vano scale comune, unità stessa ditta sub 6, corte comune sub 1, via Adige.

VALORE D'ASTA: € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00);

OFFERTA MINIMA: € 63.750,00 (Euro sessantatremilasettecentocinquanta/00);

LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara: minimo Euro 2.000,00 (Euro duemila/00).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la Società **ASTEGIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il curatore **Dott. Federico Toledo**

OFFERTA

L'offerta va trasmessa, con le modalità telematiche di cui di seguito, entro le 23.59 del giorno antecedente la data di vendita.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche **(https://pvp.giustizia.it/pvp/)**, nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica **(www.astetelematiche.it)**, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c). i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d). i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è presentata, con una sintetica descrizione dello stesso;

e). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

f). la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;

- una dichiarazione espressa, firmata dall'offerente, di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione;

- la ricevuta di pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a). sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b). direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

a). l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b). l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del curatore federico.toledo@odcecnapoli.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita, **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli ed intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. recante il seguente IBAN: - IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;**

Il bonifico, **con causale "Fall. 208/2011 – versamento cauzione lotto…."** (con indicazione del lotto cui la cauzione afferisce) dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al Curatore l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato *(**che, come detto, dovrà avvenire entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**)* l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del Curatore all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del Curatore ovvero presso il luogo da questi scelto.

Il Curatore verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Curatore provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al Curatore l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il Curatore:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In presenza di una sola offerta valida si darà luogo all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il Curatore inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor

termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato per i vari lotti. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il Curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

L**a gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il Curatore abbia avviato la gara quindi entro il 04 Febbraio 2027.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Curatore in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il Curatore verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il Curatore procederà **all'eventuale aggiudicazione provvisoria al migliore offerente.**

OFFERTE MIGLIORATIVE E SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 107, comma 4°, L.F., il Curatore potrà sospendere la vendita laddove pervenga, entro 10 giorni (termine perentorio) dalla aggiudicazione provvisoria di cui al precedente paragrafo, un'offerta

migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa. In tal caso sarà indetta un'ulteriore asta fra l'aggiudicatario provvisorio e il nuovo offerente con le modalità di cui al precedente paragrafo intitolato "deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti".

Si precisa che la gara tra l'aggiudicatario provvisorio e il terzo offerente sarà possibile una sola volta, non reiterabile, e solo nel caso in cui il terzo offerente non abbia già partecipato alla gara di cui al precedente paragrafo, nella quale il bene immobile è stato provvisoriamente aggiudicato.

Decorso il termine di cui sopra senza ricezione di offerte migliorative, oppure all'esito della eventuale gara in aumento, il Curatore informerà degli esiti della procedura competitiva e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori se costituito, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

SALDO PREZZO

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022):** *anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg*;

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Fallimento e vincolato all'ordine del G.D. con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). Il curatore avrà cura di comunicare l'intestazione e l'IBAN del conto all'aggiudicatario con congruo anticipo sulla scadenza del termine di versamento.

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del bene immobile solo al momento della stipula del contratto di compravendita. Pertanto, salvo il buon fine del pagamento del saldo del prezzo, entro 40 giorni dal versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà stipulare, a proprie spese, il contratto di compravendita innanzi a Notaio indicato dalla Curatela.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili ovvero pari alla minor somma che il Curatore riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sullo stesso conto corrente intestato al fallimento sul quale verrà versato il saldo prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari del Notaio, i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del Curatore dai relativi adempimenti.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al Curatore dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, il Curatore predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE OCCUPATO DAL FALLITO OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile venduto, laddove occupato dal fallito o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile al fallimento, è effettuata a cura del Curatore, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute al fallito, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal fallito), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1366 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio, né comporterà per la procedura fallimentare l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale. Inoltre, non comporta alcun obbligo o impegno di vendita nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della conclusione degli adempimenti, anche pubblicitari, relativi al trasferimento della proprietà e per gli offerenti alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo, risarcimento o altra pretesa.

Gli organi della procedura si riservano la facoltà di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita per qualsivoglia ragione, fino al suo perfezionamento definitivo. In tal caso, il Fallimento provvederà alla restituzione di quanto versato dagli offerenti, senza interessi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del Curatore, Dott. Federico Toledo (e-mail toledo@studiotoledo.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il Curatore, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione degli immobili posti in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona del fallito; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie che raffigurino idoneamente i beni; Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del Curatore;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del Curatore in Napoli, alla Via Nevio 72.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato ai creditori che vantano un diritto di prelazione sugli immobili venduti.

Napoli, 3 novembre 2026

Il Curatore

Federico Toledo